

Sygn. akt I C 106/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1. grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kuriata

Protokolant: sekr. Ewelina Szczepuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28. listopada 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko B. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. P. na rzecz powoda S. P. 20000 (dwadzieścia tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21. stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;

II. wyrokowi w pkt I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

III. zasądza od pozwanej B. P. na rzecz powoda S. P. 8490,74 (osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt 74/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28. kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;

IV. powództwo co do żądania odsetek ustawowych w zakresie przekraczającym orzeczenie w pkt I i III wyroku oddala;

V. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

VI. rozstrzyga, że pozwana B. P. ponosi koszty procesu w części wynoszącej 95 % zaś powód S. P. w pozostałej części, pozostawiając szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu.

UZASADNIENIE

Powód S. P. wniósł o zasądzenie od pozwanej B. P. 20000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytuzenia powództwa do dnia zapłaty. Jako podstawę swojego żądania wskazał zwrot nakładów poczynionych przez siebie na nieruchomość położoną w W. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi KW (...). Uzasadnił, że po zawarciu związku małżeńskiego wraz z żoną zajął piętro domu należącego do jego rodziców, co nastąpiło za ich namową, a następnie przeprowadził remont zajętych pomieszczeń, który był bardzo szeroki. W sierpniu 2014 roku został wezwany przez pozwaną do opuszczenia wyremontowanych pomieszczeń do dnia 15. września 2014 roku, co czego się zastosował oraz do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W odpowiedzi na pozew pozwana uznała powództwo w całości i wniosła o zasądzenia od powoda kosztów postępowania w całości. W uzasadnieniu wskazała, że jeszcze w sierpniu 2014 roku otrzymała od powoda wezwanie do zapłaty 40000 złotych, w związku z czym zażądała od niego przedstawienia dokumentów potwierdzających dokonanie nakładów bądź szczegółowego wskazania jakie nakłady zostały dokonane, co pozostało jednak bez odpowiedzi. Podała, że powód opuścił mieszkanie w dniu 15. września 2014 roku i dopiero wówczas jego roszczenie stało się wymagalne, co oznacza, że wcześniejsze żądanie było przedwczesne.

W dniu 28. kwietnia 2015 roku powód rozszerzył swoje powództwo domagając się zasądzenia kwoty 30000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że pierwotnie żądana kwota nie zaspokaja roszczenia z tytułu wykonanych prac opisanych szczegółowo w pozwie.

W odpowiedzi na rozszerzone powództwo pozwana podniosła, że żądanie powoda nie jest udowodnione i jest zawyżone, tym bardziej, że wskazane przez powoda nakłady zostały w dużej części sfinansowane przez nią.

Odnosząc się do zakresu prac wykonanych przez powoda pozwana w piśmie z dnia 1. lutego 2016 roku przyznała ich zakres wskazany w pozwie, poza doprowadzeniem wody ze studni na piętro budynku. Ponadto podniosła, że obowiązkiem zwrotu nie mogą zostać objęte nakłady odnoszące się do zwykłych kosztów utrzymania użyczonych powodowi rzeczy, a mianowicie koszty jej remontów, a więc malowanie ścian, ich tapetowanie, wymiana kontaktów i gniazdek, żyrandoli, karniszy, ocieplenie ścian, wymiana drzwi i grzejników.

W odpowiedzi powód wskazał, że w związku z koniecznością wybudowania nowej studni dotychczasowe doprowadzenie wody na piętro budynku została odcięta i wykonał doprowadzenie wody od nowej studni na piętro budynku wraz z nową instalacją zasilającą w wodę kuchnię i łazienkę. Podkreślił również, że po jego ślubie to jego rodzice nalegali na wspólne zamieszkanie i zajęcie piętra domu przez powoda i jego żonę, nie pozwalając im wynająć odrębnego mieszkania.

Pozwana w piśmie z dnia 2. września 2016 roku wniosła o rozłożenie na raty świadczenia uznanego w wysokości 20000 złotych.

Powód w piśmie z dnia 5. września 2016 roku zażądał zasądzenia odsetek ustawowych od dnia zwrotu nieruchomości, to jest od dnia 15. września 2014 roku, a na rozprawie ograniczył żądania pozwu do kwoty 28487,74 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 15. września 2014 roku do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu, a w pozostałym zakresie cofnął powództwo.

Pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa, wniosła o rozłożenie na raty świadczenia uznanego, oddalenie żądania ponad uznanie i zasądzenia kosztów procesu od powoda na jej rzecz.

Sąd ustalił:

W 2001 roku S. P. z narzeczoną zamieszkali w domu należącym do jego rodziców, zajmując część piętra budynku. W 2005 roku po zawarciu małżeństwa zajęli całe piętro. Nastąpiło to po uzgodnieniu pomiędzy stronami, że powód i jego żona zamieszkają w mieszkaniu na piętrze na stałe. Uzgodniono również, że przeprowadzą oni gruntowny remont mieszkania, łącznie z podniesieniem dachu, wymianą instalacji wodnej i grzewczej. Wszelkie prace wykonywane przez powoda były znane pozwanej; nigdy nie zgłaszała co do ich zakresu ani jakości jakichkolwiek zastrzeżeń.

(dowód:

- bezsporne).

Od 2005 do 2013 roku powód i jego żona przeprowadzili remont piętra budynku, wykonując szereg prac modernizacyjnych, instalacyjnych, remontowych. Wartość wykonanych robót, przy uwzględnieniu wartości wykorzystanych materiałów i ceny robocizny oraz przy uwzględnieniu stopnia zużycia nakładów, wynosi 28490,74 złotych.

(dowód:

- bezsporne, a nadto

- opinia biegłego w zakresie szacowania nieruchomości – karta 194 – 222, 263 – 265, 282 – 289).

W wyniku nieporozumień pomiędzy powodem i jego żoną z jednej strony a pozwaną z drugiej, zażądała ona, aby do dnia 15. września 2014 roku wyprowadzili się z jej domu, co też nastąpiło.

(dowód:

- bezsporne).

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy okazały się bezsporne, w szczególności zakres prac wykonanych przez powoda. Bezsporne były również okoliczności związane z podstawą dokonywanych nakładów, jak też przyczyna zakończenia zamieszkiwania powoda i jego żony w nieruchomości pozwanej, co również miało istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia. Podstawa sporu w sprawie, poza poboczną okolicznością związaną z wartością nakładu przyjętą pod poz. 7 wyliczenia wartości robót na karcie 286 akt, sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy wszystkie nakłady podlegają zwrotowi, czy też tylko niektóre z nich.

W kwestii wartości nakładów sąd w całości zaakceptował wskazania opinii biegłego, uznając ją za w pełni wiarygodny dowód w sprawie. Biegły dwukrotnie odnosił się do zarzutów stron, dokonywał korekt i wyjaśnień, aby ostatecznie pozbawić strony podstaw do kwestionowania dokonanych ustaleń. Po przeprowadzeniu dowodów z dodatkowych opinii biegłego jedyny spór, tak co do zakresu wykonanych prac jak i wartości nakładów, odnosił się do wskazanej powyżej kwestii, a mianowicie wartości nakładu w postaci obicia konstrukcji ryglowej płytami panelowymi pcv. Ustalenie biegłego sąd uznał za przekonujące mimo wartości wskazanej w fakturze VAT nr (...) (karta 28) co do ceny jednostkowej paneli pcv. Za przyjęciem wskazania biegłego w tym zakresie przemawia okoliczność podniesiona przez powoda, a mianowicie, że wartość z faktury nie uwzględnia choćby kosztów robocizny. Jeśli do tego dodać koszt transportu oraz innych materiałów i narzędzi koniecznych do zrealizowania nakładu, to wówczas ustalenie biegłego jak w punkcie 7 wyliczenia na karcie 286 musi być uznane za właściwe.

W ocenie sądu wszystkie nakłady poczynione przez powoda podlegają zwrotowi. Rozstrzygnięcie to znajduje oparcie w ustaleniu, że stosunek prawny istniejący pomiędzy powodem a pozwaną miał postać umowy użyczenia, z tą jednak modyfikacją, że umowa ta była niejako wstępem do nabycia w przyszłości pełnego prawa rzeczowego do nieruchomości (własności albo współwłasności), była wzbogacona zapewnieniem rodziców powoda, w tym pozwanej, że powód i jego żona będą mieszkać na piętrze ich domu na stałe.

Wskazana modyfikacja musi mieć przełożenie na rozstrzygnięcie, że wszelkie nakłady poczynione przez powoda były uzasadnione, a tym samym kwalifikują się do ich zwrotu. Przyjęcie odmiennego poglądu pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z wnioskami jaki wyprowadzić należy z okoliczności przedmiotowej sprawy, w sprzeczności z dobrą wiarą powoda przy dokonywaniu nakładów, w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w szczególności rodzinnego, a przede wszystkim z przepisami prawa.

Bezsporne jest to, że powód był posiadaczem zależnym części nieruchomości przekazanej (użyczonej) mu przez pozwaną do stałego zamieszkiwania. Oznacza to, że rozliczenie z tytułu nakładów regulowane jest przepisem art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c., o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Tymczasem przepis art. 713 k.c. stanowi o konieczności ponoszenia przez biorącego do używania zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej.

Do zwykłych kosztów utrzymania oczywiście należą drobne remonty, ulepszenia, mające na celu utrzymanie substancji rzeczy, zachowanie jej wartości, walorów estetycznych jak i użytkowych. W przedmiotowej sprawie powód nie ponosił jednak zwykłych kosztów utrzymania rzeczy. Malowanie, czy tapetowanie ścian nie było podyktowane utrzymaniem walorów użytecznych i estetycznych pomieszczeń, lecz było koniecznością spowodowaną przebudową piętra domu pozwanej, gruntownym, kompleksowym remontem przeprowadzonym przez powoda, remontem uzgodnionym

z pozwaną, remontem, do którego wykonania powoda zachęcała. W tej sytuacji nie sposób podzielić zarzutu pozwanej odnośnie konieczności pomniejszenia wartości nakładów o koszty malowania i tapetowania (karta 225 o.) i to mimo poparcia jej zapatrywania przez biegłego co do malowania i tapetowania pokoi i kuchni, jako pomieszczeń istniejących przed remontem (karta 264). Ocena charakteru analizowanych nakładów należy do sądu, gdyż nie wymaga wiadomości specjalnych, a wystarczające jest sięganie do wskazań wiedzy podstawowej i zasad doświadczenia życiowego. Jak już wskazano, skoro zgodnie z porozumieniem pomiędzy powodem a pozwaną, powód miał przeprowadzić modernizację i remont całego piętra budynku w celu dostosowania go do własnych potrzeb, podniesienia jego użyteczności, komfortu zamieszkania, to również malowanie i tapetowanie pomieszczeń pokoi i kuchni nie może być uznane za zwykły koszt utrzymania rzeczy.

Przepis art. 713 k.c. w zakresie innych nakładów odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, a więc w okolicznościach przedmiotowej sprawy, do przepisu art. 753 § 2 k.c., skoro bezsporne jest, że pozwana wiedziała o czynionych nakładach i stan ten w pełni akceptowała.

Wskazany przepis nakazuje zwrot uzasadnionych nakładów, a jak już zaznaczono powyżej, okoliczności sprawy, modyfikacja klasycznej postaci użyczenia poprzez promesę przejścia prawa własności w przyszłości, poprzez gwarancję stałego zamieszkiwania w połączeniu z dobrą wiarą posiadacza zależnego oraz przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego, nakazuje uznanie wszelkich nakładów powoda za uzasadnione, i jako takie podlegające zwrotowi na jego rzecz. W zestawieniu ze wskazanymi kryteriami oceny zasadności działania powoda żaden dokonany przez niego nakład nie może być uznany za nieuzasadniony. Wniosek ten jest tym bardziej zasadny, że prace wykonywane przez powoda mieściły się całkowicie w zakresie pełnej zgody pozwanej. (co najmniej zgody następczej). Okoliczność ta zresztą powoduje pewien dyskomfort co do odwołania przez art. 713 k.c. do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, a zatem poza wolą i akceptacją drugiej strony. Dlatego też sąd dochodząc do rozstrzygnięcia powrócił do przepisów „pierwotnych”, a mianowicie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Ich analiza, w świetle okoliczności sprawy, w tym opinii biegłego, które jednoznacznie wskazują na wzrost wartości rzeczy – nieruchomości pozwanej w chwili jej wydania, w wyniku dokonanych nakładów przez powoda, również prowadzi do uznania żądania pozwu za uzasadnione.

Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności wyrokowi w zakresie części roszczenia uznanej przez pozwaną.

Roszczenie powoda stało się wymagalne z dniem zwrotu rzeczy, a zatem w dniu 15. września 2014 roku. Po tym terminie dopiero pozew zawierał Dopiero pozew zawierał szczegółowe określenie zakresu dokonanych nakładów oraz ich wycenę, co umożliwiło pozwanej właściwą ocenę wysokości jej zobowiązania. To samo odnosi się do późniejszego rozszerzenia powództwa. Dlatego też odsetki zasądzono od dnia wniesienia pozwu, co do roszczenia uznanego oraz od dnia rozszerzenia powództwa, co do dalszej dochodzonej kwoty, zaś żądania co do dalszych odsetek sąd oddalił.

Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie skoro powód cofnął pozew, a pozwana na cofnięcie zgodziła się.

Nie znalezione podstaw do rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty. Nie sposób uznać, że sytuacja majątkowa pozwanej jest na tyle zła, aby zachodził szczególnie uzasadniony wypadek. Pozwana jest właścicielem nieruchomości, zaś z ewentualnym obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda powinna się liczyć co najmniej od dnia otrzymania powództwa. To oznacza, że miała wystarczająco czasu jak i możliwości, aby przygotować się do spełnienia ewentualnie niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia.

Za niezasadne sąd uznał żądanie zwrotu pozwanej kosztów procesu w oparciu o przepis art. 101 k.p.c. Otóż bowiem mimo uznania pozwu przy pierwszej czynności, nie sposób przyjąć, aby pozwana nie dała powodu do wytoczenia powództwa. Treść pism kierowanych w odpowiedzi na żądania powoda jednoznacznie wskazuje na kwestionowanie w toku postępowania przesądowego zasadności tych żądań i to nie z powodu braku ich wymagalności, lecz z powodu ich zawyżenia, czynienia nakładów z pieniędzy pozwanej. Jednocześnie pozwana, zgadzając się na wypłatę jedynie 3.000 złotych domagała się wynagrodzenia od powoda za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Te okoliczności przekonują, że pozwana dała powód do wytoczenia sprawy.

Konsekwencją przegranego przez pozwaną w przeważającej części procesu jest konieczność poniesienia jego kosztów w 95 %, przy czym szczegółowe wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu z uwagi na potrzebę uprzedniego ustalenia wysokości wynagrodzenia biegłego za opinię uzupełniającą.